

Årsredovisning
för
AB Melleruds Bostäder

556528-4329

Räkenskapsåret

2018

RS 21

Styrelsen och verkställande direktören för AB Melleruds Bostäder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ägs till 100 % av Melleruds kommun och har sitt säte i Mellerud. Gällande ägardirektiv är fastställda av kommunfullmäktige 2017-01-25 under § 6. Av dessa framgår bland annat att verksamheten ska främja bostadsförsörjning i kommunen genom att på långsiktig och ekonomisk sund basis förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta olika typer av bostäder, fastigheter och tomträtter. Bolaget ska aktivt verka för nyproduktion av bostäder och verka för lönsam produktion av bostäder.

Bolaget har en marknadsandel på drygt 50 % av det totala antalet hyresrätter i Melleruds kommun. Vid årsskiftet hade bolaget totalt 722 (727) lägenheter vid årsskiftet, fördelat på Mellerud 508 (508), Åsensbruk 120 (125) och Dals Rostock 94 (94).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ägarens mål är att bolaget successivt ska öka sin soliditet till minst 15 %. Bolagets mål är att samtliga boende och lokalhyresgäster skall uppleva AB Melleruds Bostäder som ett prisvärt, tryggt och bekvämt sätt att ha sitt boende eller bedriva sin verksamhet i.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen resulterade 2016 i en hyreshöjning med 2,0 % på tre år för såväl bostäder som ej indexerade lokaler, för 2018 var höjningen 0,6 %. Avtalet löper till och med utgången av 2019.

31 januari avslutade tidigare VD sin tjänst för att övergå till en visstidsanställning deltid 50 % med uppgift att inventera samtliga fastigheter och med denna som grund ta fram en långsiktig underhållsplan. Merparten av arbetet är färdigställt och kommer att utgöra en gedigen grund för såväl ekonomisk som verksamhetsinriktad planering för fastighetsunderhållet.

Under våren hade vice ordförande den operativa ledningen för bolaget då VD-tjänsten var vakant. Från augusti tillsatte styrelsen en tillfällig VD på deltid 50 % i avvaktan på att befattningen skulle tillsättas. Ny VD har sedan internrekryterats inom kommunkoncernen och tillträdde den 11 januari 2019.

Administrationen för bostadsrättsföreningen Dansbanan har den 1 juni 2018 överlämnats till Riksbyggen. Under hösten hade bolaget sålt kvarvarande bostadsrätter till olika intressenter. I nuläget har AB Melleruds Bostäder kvar 8 bostadsrätter hos Brf Dansbanan. Samtliga 8 bostadsrätter hyrs ut till hyresgäster, således äger inte AB Melleruds Bostäder några tomma bostadsrätter.

Styrelsen för AB Melleruds Bostäder har 2018-05-30 under § 56 beslutat att överlämna förslag till kommunstyrelsen för ställningstagande om utökad samverkan mellan bolaget och kommunen. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2018-09-11 under § 311 beslutat att ge kommunchefen i uppdrag att, i samverkan med AB Melleruds Bostäder, utreda och ta fram förslag till;

- Samlokalisering och samverkan med Medborgarkontoret och dess personal samt AB Melleruds Bostäders administrativa personal.
- Sammanslagning av AB Melleruds Bostäders driftorganisation och kommunen fastighetsenhet.

Bolagets nya VD kommer att fortsätta detta arbete i nära samarbete med tjänstemän från Melleruds kommun. Samtidigt ska Medborgarkontorets funktion utredas och samlokalisering av AB Melleruds Bostäders administration och uthyrning lösas. I avvaktan på detta har andra åtgärder vidtagits för att utöka samverkan mellan bostadsbolaget och kommunen. Bland annat har bolagets olika externa avtal inventerats. Samordnad upphandling av hantverkartjänster har genomförts mellan kommunen och bolaget som också förlänger andra avtal för att i framtiden kunna samordna fler upphandlingar med kommunen.

Underhåll

Bolaget har under 2018 fortsatt sin satsning på underhållsarbeten och reparationer, motsvarande ca 8,6 (7,9) miljoner kr, eller 162 (149) kr per kvadratmeter.

Investeringar

Årets aktiverade investeringar har uppgått till ca 7,2 miljoner kr (ca 46,9 miljoner kr 2017), omfattande 14 projekt, varav färdigställandet av utemiljön på Järven 6 utgör ca 663 tkr. I följande projekt har investeringen överstigit 0,5 miljoner kr.

- Utemiljöer Sätern 13
- Utemiljöer Åsen 1:153
- Bergvärme Bäckebo
- Bergvärme Hällan
- Rest utemiljö Järven 6
- Renovering av hiss Älvan

Bolagets investeringar har en direkt påverkan på dess avskrivningar och därmed resultatet.

Nybyggnad Järven 6

Inflyttning på Järven 6 genomfördes enligt plan 1 dec 2017. Samtliga lägenheter är uthyrda. Återstående arbete med yttre miljö och med planteringar har genomförts under 2018. Efter färdigställande har en avstämning gjorts mot tidigare beräknad byggkostnad, värdering av fastigheten samt tidigare genomförd nedskrivning. Mot bakgrund av denna avstämning har del av tidigare nedskrivning återförts med 0,9 miljoner kronor då det var beräknat att investeringen skulle bli dyrare.

Beslut om statligt stöd för nyproduktionen har erhållits med 5,4 miljoner kr. En förutsättning för stödet är att fastighetens drift och ekonomiska utfall följs upp under 15 år. Bidraget ska täcka den förlust som bolaget gör för att erbjuda boende med ett maxpris på ca 1 350 kr/kvm. Bidraget intäktsförs med 1/15-del under de 15 år uppföljning sker.

RS DJ

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

En relativt stabil arbetsmarknad och befolkningsutveckling i kommunen har gett ett fortsatt bra underlag för verksamheten. Detta återspeglas också i bolagets uthyrning. Vakansgraden har minskat något i jämförelse med föregående år, i medeltal 1,2 % (1,5 %) över året. Under året omsattes 140 (149) lägenheter eller 19 % (21 %), en viss förbättring mot föregående år. Vakansgraden förväntas fortsatt vara låg, men något stigande under kommande verksamhetsår.

Efterfrågan är särskilt stor i Melleruds tätort medan framför allt Åsensbruk har en högre vakansgrad. Systemet med förturer har diskuterats och styrelsen har under hösten reviderat uthyrningspolicyn för att få tydligare riktlinjer för detta.

Räntesituationen påverkar bolaget i mindre grad då låneportföljen har en lång räntebindningstid. Per 2018-12-31 var:

Genomsnittsräntan	2,56 %	(2,56 %)
Räntebindningstiden	2,05 år	(2,82 år)
Kapitalbindningstiden	1,56 år	(1,28 år)

Andra icke-finansiella upplysningar

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, samt FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation. Dessutom är bolaget delägare med 4 andelar i den medlemsägda inköpsorganisationen HBV, Husbyggnadsvaror Förening u.p.a.

<i>Omflyttningsstatistik</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Orsak</i>					
Avlidna eller flyttat till äldreboende	34	41	33	23	27
Hyresskuld	3	0	1	1	1
Byte inom AB Melleruds Bostäder	27	44	36	25	37
Flyttat från kommunen	36	33	39	22	27
Andra orsaker, ex.vis husköp, flytt till andra hyresvärdar	28	18	22	21	31
Okänd orsak	12	13	12	25	22
Totalt	140	149	143	117	145
Förändring i %	(19 %)	(21 %)	(20 %)	(16 %)	(20 %)

Försäkringsvärde

Från och med 2018 har bolaget försäkringar tecknade i Dina Försäkringar och Lloyd's. Försäkringarna hos Dina Försäkringar avser fastighetsförsäkring samt företagsförsäkring. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av försäkringsbelopp. VD- och styrelseansvarsförsäkringen är tecknad hos Lloyd's.

Styrelsemöten

Under året har det hållits sju protokollförda styrelsemöten.

De D

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	48 146	45 998	45 469	45 317	44 064
Resultat efter finansiella poster	6 651	6 681	-3 282	6 100	-2 024
Balansomslutning	223 929	215 554	184 194	182 519	177 201
Soliditet (%)	10,1	8,6	7,1	9,2	7,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	2 475 773	4 551 510	3 818 295	13 845 578
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 818 295	-3 818 295	0
Förändring uppskrivningsfond		-63 772	63 772		0
Årets resultat				3 198 225	3 198 225
Belopp vid årets utgång	3 000 000	2 412 001	8 433 577	3 198 225	17 043 803

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 433 578
årets vinst	3 198 225
	11 631 803

disponeras så att i ny räkning överföres	11 631 803
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

R D

Resultaträkning

Tkr

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	48 146	45 998
Övriga rörelseintäkter		2 085	2 796
Summa rörelsens intäkter		50 231	48 794
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-22 420	-21 657
Övriga externa kostnader		-3 935	-2 847
Personalkostnader	3	-7 843	-8 499
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6, 7	-4 511	-4 026
Summa rörelsens kostnader		-38 709	-37 029
Rörelseresultat		11 522	11 765
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		41	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 020	-5 147
Summa finansiella poster		-4 871	-5 084
Resultat efter finansiella poster		6 651	6 681
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	8	-1 153	-1 924
Resultat före skatt		5 498	4 757
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-2 300	-939
Årets resultat		3 198	3 818

RS PD

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	194 029	191 628
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	3 581	1 444
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	259	4 718
Summa materiella anläggningstillgångar		197 869	197 790

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	709	1 077
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		749	1 117

Summa anläggningstillgångar

198 618

198 907

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Färdiga varor och handelsvaror		315	258
Summa varulager m m		315	258

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	498
Aktuella skattefordringar		564	840
Övriga kortfristiga fordringar		173	478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 120	572
Summa kortfristiga fordringar		1 917	2 388

Kassa och bank

23 079

14 001

Summa omsättningstillgångar

25 311

16 647

SUMMA TILLGÅNGAR

223 929

215 554

RS TS

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 000

3 000

Uppskrivningsfond

12

2 412

2 476

Summa bundet eget kapital

5 412

5 476

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

8 434

4 552

Årets resultat

3 198

3 818

Summa fritt eget kapital

11 632

8 370

Summa eget kapital

17 044

13 846

Obeskattade reserver

13

7 046

5 894

Avsättningar

7

Uppskjutna skatter

2 782

1 415

Summa avsättningar

2 782

1 415

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

180 125

179 900

Summa långfristiga skulder

180 125

179 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

900

Leverantörsskulder

4 761

5 841

Skulder till koncernföretag

333

0

Övriga kortfristiga skulder

448

1 080

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 390

6 678

Summa kortfristiga skulder

16 932

14 499

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

223 929

215 554

RS DJ

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från uthyrning av bostäder och lokaler och redovisas löpande i takt med att bostäderna och lokalerna hyrs och disponeras av hyresgästerna.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25-30 år
Övrigt	25-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till ett belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även tagit till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

RS DJ

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Dokumenterade säkringar av företugets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om så kallade ränteswapar skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

RS DJ

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas som intäkt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler och hyresfastigheter klassificeras som operationell leasing. Intäkterna redovisas linjärt under hyresperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

RC DJ

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns förmånsbestämda pensionsplaner. Redovisning sker enligt förenklingsreglerna.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Företaget har en förmånsbestämd pensionsförpliktelse som är knuten till en pensionsstiftelse. Företaget redovisar en avsättning för den del stiftelsens förmögenhet, värderad till marknadsvärde, understiger förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner i utländska dotterföretag i koncernen. Redovisning sker enligt samma principer som i dotterföretaget.

Offentliga bidrag

Bolaget har erhållit offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av materiella anläggningstillgångar. Detta offentliga bidrag har reducerat anskaffningsvärdet på de materiella anläggningstillgångarna eller som en förutbetalad intäkt. Mer detaljer kring detta finns presenterat i not.

RS DJ

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	33 746	31 783
Lokaler	8 245	8 221
Uppvärmning	4 087	4 008
Övrigt	2 068	1 986
	48 146	45 998
I övriga intäkter ingår:		
Intäkter från BRF Dansbanan	217	302
Vinst vid avyttring av BRF Dansbanan	274	531
Övrigt	1 594	1 963
	2 085	2 796

Not 3 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	14	14

RS DJ

Not 4 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	283 004	236 097
Inköp	6 756	46 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 760	283 004
Ingående avskrivningar	-84 841	-81 061
Årets avskrivningar	-4 661	-3 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 502	-84 841
Ingående uppskrivningar	3 174	3 282
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-82	-109
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 092	3 174
Ingående nedskrivningar	-9 708	-3 204
Återförda nedskrivningar	916	0
Omklassificeringar	0	-6 504
Årets nedskrivningar	-529	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 321	-9 708
Utgående redovisat värde	194 029	191 628
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	194 029	191 628
Verkligt värde	350 800	322 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	3 933	4 023
Inköp	2 293	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 226	3 933
Ingående avskrivningar	-2 489	-2 442
Försäljningar/utrangeringar	0	90
Årets avskrivningar	-155	-137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 645	-2 489
Utgående redovisat värde	3 581	1 444

RS DJ

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018	2017
Ingående nedlagda kostnader	4 718	1 082
Under året nedlagda kostnader	2 974	50 159
Under året utförda nedskrivningar	0	2 122
Under året genomförda omfördelningar	-7 133	-48 427
Under året erhållna offentliga bidrag	-300	-218
	259	4 718

Not 7 Avsättningar

	2018	2017
Nedskrivning pågående nyanläggning		
Belopp vid årets ingång	0	4 382
Under året genomförda omfördelningar	0	-4 382
	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 415	1 132
Årets avsättningar	1 385	307
Under året återförda belopp	-18	-24
	2 782	1 415

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond	-1 400	-990
Återföring från periodiseringsfond	780	510
Förändring av överavskrivningar	-533	-1 444
	-1 153	-1 924

RS DJ

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2018	2017
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-932	-656
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 368	-283
Totalt redovisad skatt	-2 300	-939

Avstämning av effektiv skatt

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 498		4 757
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-1 210	22,00	-1 047
Ej avdragsgilla kostnader	0,37	-20	0,63	-30
Ej skattepliktig realisationsvinst	-1,09	60	-2,46	117
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0,07	-4	0,07	-3
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförda och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter	-2,86	157	-6,45	307
Skatteeffekt på ej avdragsgill nedskrivning	0,98	-54	0,00	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	24,88	-1 368	5,95	-283
Återföring av tidigare nedskrivningar	-2,53	139	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	41,83	-2 300	19,73	-939

Not 10 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
BRF Dansbanan	20	20	8	709 709
BRF Dansbanan	Org.nr 769621-6048	Säte Mellerud		

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

RS PJ